



DELRAPPORT

Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten, med fokus på bostadsmålet, januari 2017

KFKS 2016/108-012

2017-01-18

Enheten för strategisk stadsutveckling

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	3
2	Måluppfyllelse	3
2.1	Bostäder	3
2.2	Uppföljning av tunnelbaneavtalet	6
2.3	Arbetsplatser	8
2.4	Välfärdsfastigheter	8
3	Statsbidrag för ökat bostadsbyggande.....	9
4	Nuläge	9
4.1	Centrala Nacka	10
4.2	Sickla-Plania	12
4.3	Bergs gård.....	14
4.4	Kvarnholmen	15
4.5	Nacka strand.....	16
4.6	Henriksdal	17
4.7	Älta centrum.....	18
4.8	Orminge centrum.....	20
4.9	Övriga kommunen.....	21
5	Hyresrätter	22
6	Markanvisningar	22
7	Stadsutvecklingsekonomi i balans.....	23
8	Kommande ärenden i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU)	23

I Inledning

Arbetet med rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojektet har nu pågått i ca ett år. Detta är den fjärde rapporteringen som tas upp i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott. Syftet med rapporten är att beskriva hur arbetet med uppfyllelsen av kommunens mål går, med särskilt fokus på bostadsbyggande. Rapporten ger också en samlad bild av nuläget samt kommande steg i ett stort antal stadsbyggnadsprojekt. En regelbunden rapportering och uppföljning ska skapa bättre förutsättningar för framdrift i projektet.

2 Måluppfyllelse

2.1 Bostäder

Utgångspunkten för uppföljningen av planerade och byggda bostäder är målet om 20 000 nybyggda bostäder till och med år 2030. 13 500 av dessa bostäder ska byggas på västra Sicklaön. Särskild vikt läggs vid uppföljningen på västra Sicklaön på grund av tunnelbaneavtalet. I tunnelbaneavtalet finns ett delmål om att Nacka kommun ansvarar för att det har byggts 8 200 bostäder på västra Sicklaön senast 2025.

Den strategiska långsiktiga planeringen har utgått ifrån att det tar två år att ta fram en detaljplan och ca tre år från antagen detaljplan tills att en bostad är inflyttningsklar. I dessa antaganden är ej tiden för överklaganden och etapputbyggnad i större projekt medtagen.

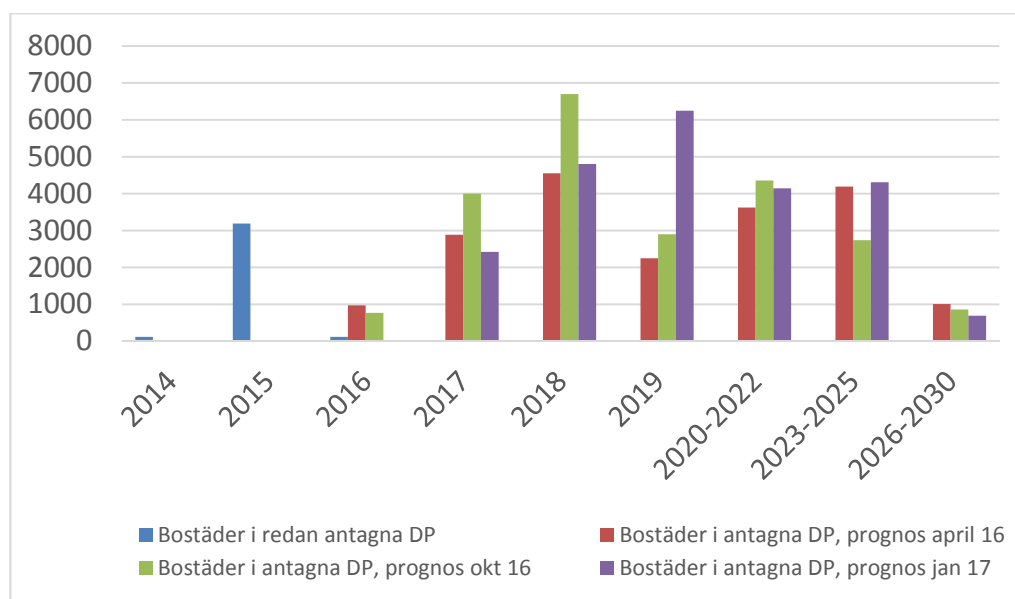
I nuläget kan konstateras att alla pågående stadsbyggnadsprojekt inte klarar tvåårsgränsen. Förseningar gentemot uppsatt tidplan under planprocessen har många olika orsaker. Vissa planarbeten behöver ta längre tid, samtidigt som andra skulle kunna gå snabbare. Bedömningen i nuläget är att det är viktigt att den genomsnittliga tiden för planprocessen på en aggregerad nivå inte avviker från målet om två år. Sett i perspektivet till och med 2030 bedöms möjligheten att målet nås som mycket god. Detta förutsatt att organisationen klarar den stora utmaningen år 2017 och 2018. Under dessa två år kommer bl.a. ett stort antal bostäder i planer behöva antas samtidigt som ett större antal markanvisningar kommer att genomföras.

I denna uppföljning har fokus legat på när detaljplaner förväntas antas samt när byggnation och inflyttning planeras påbörjas. Måluppföljningen avseende antagna detaljplaner kopplade till tunnelbaneavtalet har delats upp i två perioder: år 2014-2022 och år 2023-2026. I målet om 20 000 nya bostäder kan alla bostäder som tillkommit från och med 2014 räknas in. I tunnelbaneavtalet kan endast de bostäder som bygger på en detaljplan antagen från och med den 1 januari 2014 och framåt räknas in.

I tabellen nedan visas planerade bostäder kopplade till antagna detaljplaner, byggstarter och inflyttningsstarter under åren 2017 och 2018.

Område	År	Bostäder antagna detaljplaner	Bostäder byggstart	Bostäder start inflyttning
hela kommunen	2017	2 400	1 000	800
	2018	4 800	2 700	1000
västra Sicklaön	2017	1 900	400	200
	2018	2 800	1400	200
övriga Nacka	2017	500	600	600
	2018	2 000	1 300	800

Bostäder i antagna och planerade detaljplaner (2014-2030)



Som visas i tabellen ovan var antalet bostäder i antagna detaljplaner 2014 få jämfört med 2015, då antalet översteg 3 000. Inför 2016 var prognosen att antalet bostäder i antagna detaljplaner skulle vara 1 000 fördelat på 5 detaljplaner. Vi kan nu se att endast drygt 100 bostäder blev antagna. Den kraftiga minskningen beror främst på att två detaljplaner i Nacka strand kommer att antas under 2017 istället för i slutet av 2016, vilket i det långsiktiga perspektivet inte har så stor betydelse.

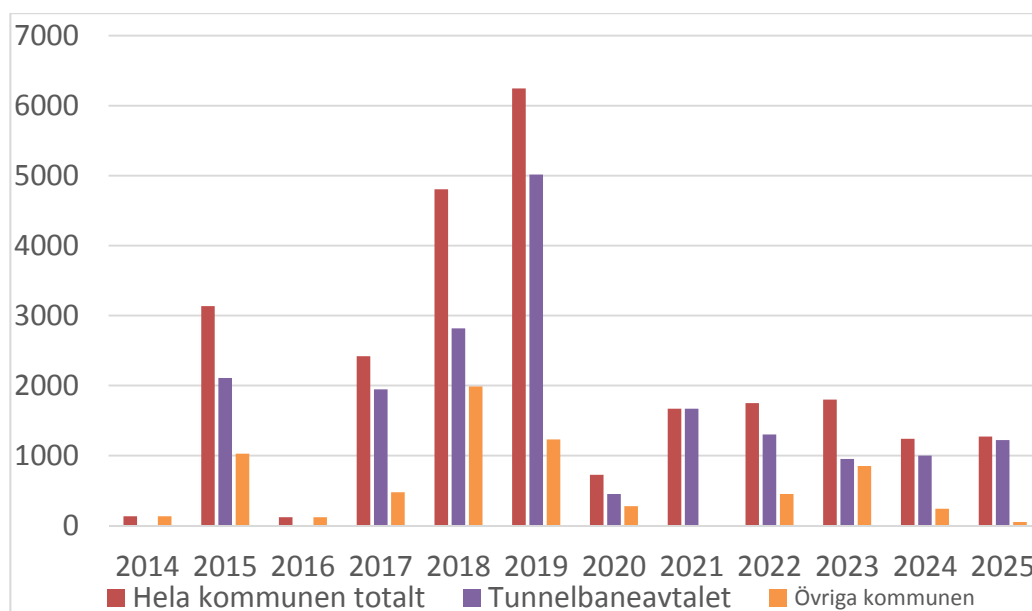
Under 2016 har cirka 20 detaljplaner fått planuppdrag eller start-PM. Totalt pågår planarbete med cirka 70 detaljplaner (här ingår även de detaljplaner som ligger överklagade). Totalt har cirka 20 detaljplaner antagits, varav 2 förnyelseplaner och i övrigt främst mindre detaljplaner för verksamheter.

Under 2017 förväntas antalet bostäder i antagna detaljplaner i hela kommunen att bli ca 2 400, vilket är lägre än tidigare prognoser där bland annat följande större projekt var inräknade och vars tidplaner nu reviderats: Älta centrum, Nybackakvarteret, Nya gatan Elverkshuset, Norra centrum Fisksåtra, Knutpunkten och Ektorps centrum. Majoriteten av de nu inräknade projekten har förväntat antagande under sista kvartalet 2017. För att klara det förväntade antal antagna bostäder förutsätts bland annat att inget av följande stora projekt förskjuts: Nya gatan Stadshusområdet (600 bostäder), Nobelberget (600 bostäder) och Nacka strand 4 etapp 1(400 bostäder).

Ur det långsiktiga perspektivet har de reviderade tidplanerna inte så stor betydelse för möjligheten att uppnå våra bostadsmål. De bakomliggande orsakerna till revideringarna är dock viktiga att undersöka.

En åtgärd för att balansera upp tendensen att tidplanerna revideras framåt i tiden är att fler projekt startats upp under 2016 och kommer att startas upp under 2017 jämfört med vad som var tänkt från början och i förhållande till tidigare år. En följd av det blir att en mycket stor mängd bostäder beräknas antas under 2018 och 2019. Samtidigt har även exploateringsgraden i ett antal projekt ökat. Extra tydligt blir detta vid jämförelse med april månads prognos avseende år 2019.

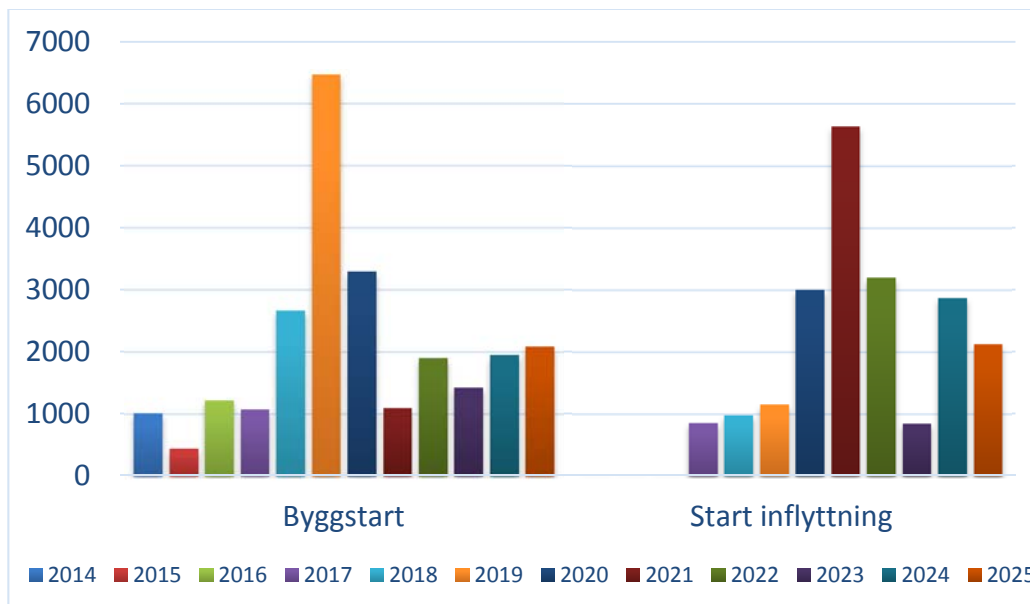
Bostäder i antagna och planerade detaljplaner, totalt i hela kommunen samt uppdelat på västra Sicklaön och övriga kommunen (år 2014-2025)



För att klara det totala bostadsmålet om 20 000 bostäder har det uppskattade årsgenomsnittliga behovet av bostäder i antagna detaljplaner bedömts behöva ligga på närmare 1 700. Sett till antalet bostäder i den strategiska planeringen bedöms årssnittet i nuläget ligga på drygt 2 200. Ur ett övergripande perspektiv visar detta att förutsättningarna är goda för att uppnå kommunens mål om 20 000 bostäder till år 2030.

En särskild bevakning krävs av området kring tunnelbanans upptagningsområde så att inte detaljplaner antas för sent även om vi i de nuvarande prognoserna beräknas ha en marginal.

Bygg- och inflyttningsstart bostäder (år 2014-2025)



Att projekt med byggstart 2019 och inflyttningsstart 2021 och framåt har ökat påtagligt jämfört med tidigare är en effekt av att många nya projekt startats. De tydliga topparna som uppvisas skapar olika behov vid olika tillfällen och ett extra ordinarie resursbehov i organisationen. Det pågår ett arbete med att utreda realismen och lämpligheten av de tydliga topparna.

2.2 Uppföljning av tunnelbaneavtalet

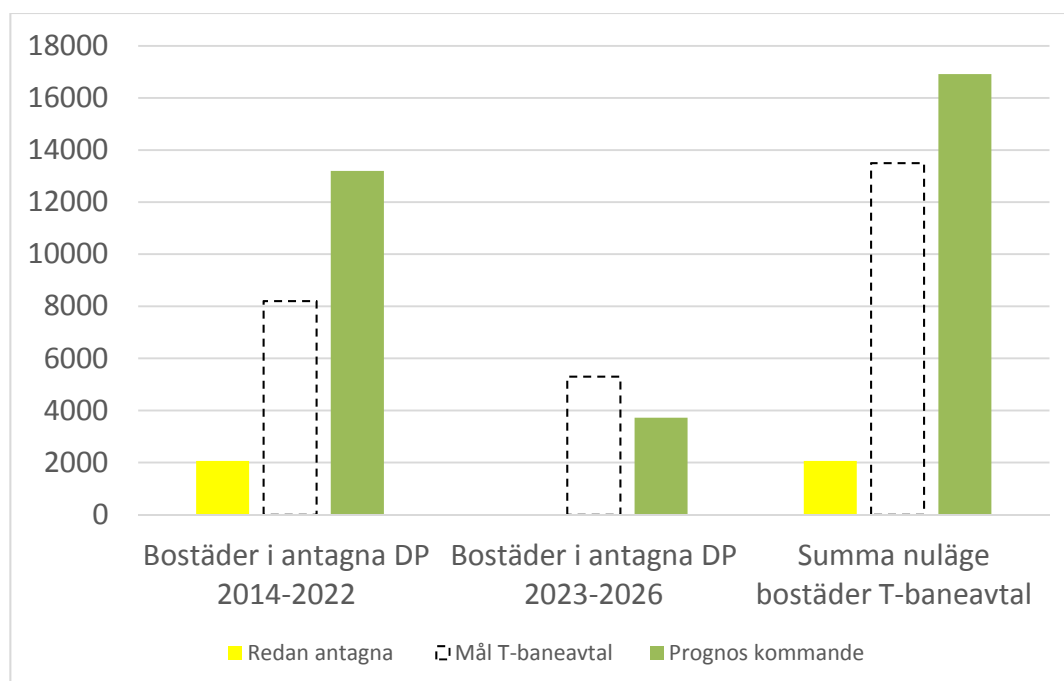
Sedan 2014 har drygt 2 000 bostäder antagits i detaljplaner på Västra Sicklaön. För att klara återstående 6 200 bostäder bör dessa ha antagits i detaljplaner senast år 2022. För större projekt där inflyttning pågår under flera år bör detaljplanerna ha antagits tidigare. Detta innebär ett genomsnitt på ungefär 1 100 bostäder per år i antagna detaljplaner på västra Sicklaön.

Bedömningen är att detaljplaner som möjliggör minst 5 000 nya bostäder på Västra Sicklaön måste antas under den kommande treårsperioden 2017-2019. För att möjliggöra detta innehåller den strategiska planeringen i nuläget detaljplaner med drygt 13 000 nya bostäder med beräknat antagande senast 2022, varav 9 700 t.o.m. år 2019.

Det är mycket viktigt att kommunen har en planeringsreserv då alla projekt inte kommer att genomföras i linje med planeringen. Det bör understrykas att planeringsreserv som uttryck kan leda tankarna till onödigt hög planeringsgrad.

Egentligen skulle man också kunna använda sig endast av uttrycket planering. Planeringen av exempelvis bostäder behöver, i linje med de erfarenheter som finns, ligga betydligt högre än det antal som ska uppnås. Anledningen är naturligtvis att alla projekt inte kommer genomföras i enlighet med prognosen. I denna rapport använder vi tills vidare ändå begreppet planeringsreserv. En planeringsreserv är en mycket viktig del i riskminimeringen. Planeringsreserven är skillnaden mellan de bostäder som faktiskt planeras och målvärdet. Utan en planeringsreserv är det en mycket stor risk att bostadsmålet inte kan uppnås. Som en jämförelse kan Stockholm användas. Planeringsreserven som bedöms som nödvändig av ansvariga i Stockholm är ca 40 procent. I Nacka ligger siffran på motsvarande nivå sett över hela perioden.

Prognos bostäder i antagna detaljplaner inom T-baneavtalet 2014-2026



Som tidigare nämnts har ytterligare projekt startats upp, bl.a. de som innehåller byggnader med tunnelbaneuppgångar, och att antalet planerade bostäder ökat i flertalet projekt. Uppskrivningen av prognosen är en viktig del i riskminimeringen för att klara målsättningen om 13 500 bostäder tom år 2030, varav 8 200 bostäder tom år 2025. Eftersom en tendens är att projektens tidplaner revideras, behöver ytterligare arbete för att undvika detta göras. En bättre bild av etapputbyggnad av större projekt är också nödvändig eftersom inflyttningen oftast pågår under flera år. För dessa projekt blir hypotesen om tre år från antagande till inflyttningsstart missvisande. Stora projekt bör därför antas tidigare än år 2022 för att kunna räknas med i tunnelbaneavtalet.

2.3 Arbetsplatser

Inom stadsutvecklingsprocessen följs kommunens mål om tillkommande arbetsplatser upp. Målet är 15 000 nya arbetsplatser, varav 10 000 på västra Sicklaön, till och med år 2030. Det bör i sammanhanget noteras att det inte endast är genomförandet av detaljplaner som medför att nya arbetsplatser tillkommer i kommunen. Det tillkommer årligen ett stort antal arbetsplatser som inte direkt är kopplade till genomförandet av nya detaljplaner. Antalet nya arbetsplatser hämtas på årsbasis från SCB.

I de projekt med detaljplaner som innehåller ytor för verksamheter anges kvadratmeter bruttoarea (BTA) för verksamhet. Uppgifterna finns tillgängliga och kommer att synliggöras i kommande uppföljningar. Hur mycket total verksamhetsyta som tillskapas blir en indikator på i vilken omfattning projekten bidrar till det övergripande målet om nya arbetsplatser i kommunen.

2.4 Valfärdsfastigheter

Planeringen och produktionen av valfärdsfastigheter är en central del i stadsutvecklingen. Att synkronisera planeringen och utbyggnaden av valfärdsfastigheter med stadsutvecklingen i stort är mycket viktigt. I den övergripande planeringen finns noterat vilka stadsbyggnadsprojekt som innehåller valfärdsfastigheter, samt vilken typ av valfärdsfastighet det rör sig om. Det pågår ett löpande arbete med att synkronisera tidplanerna för respektive valfärdsfastighet med stadsbyggnadsprojektet som helhet, inklusive beroenden med andra stadsbyggnadsprojekt.

Kommunstyrelsen tar via fastighetsprocessen årligen fram en mark- bostads- och lokalförsörjningsplan, uppdelad per kommunal. Det pågår i praktiken, genom den dagliga samordningen mellan stadsutvecklings- och fastighetsprocesserna, ett arbete med att synkronisera hela stadsutvecklingsprocessen med genomförandet av mark-, bostads- och lokalförsörjningsplanen.

På grund av det stora omedelbara behovet av bostäder för sociala ändamål ligger ett särskilt fokus på hur dessa bostäder kan tillskapas i samband med genomförandet av kommande stadsbyggnadsprojekt. Att få fram fler bostäder av den typen är avgörande för att kommunen ska klara av sitt åtagande att ta emot nyanlända. Huvuddelen av tillskapandet av sociala bostäder måste på kort sikt ligga utanför stadsbyggnadsprojekten, men under perioden 2017 till 2022 skulle ungefär 280 bostäder för socialt ändamål kunna tillskapas inom stadsbyggnadsprojekt.

Prognosen bygger på att kommunen i samband med markanvisningsavtalen får möjligheten att hyra exempelvis 5 eller 10 % av de hyresrätter som tillskapas. Nivån i enskilda projekt kan naturligtvis variera. Det bör dock understrykas att ovanstående bostäder endast utgör en mindre del av de bostäder för sociala ändamål som behövs.

Fastighetsprocessen har nyligen omorganiserats med tydligare roll- och ansvarsfördelning avseende välfärdsfastigheter och bostadsförsörjning. Förhoppningen är att kommande rapporteringar kommer att ha en tydligare uppföljning av välfärdsfastigheter.

3 Statsbidrag för ökat bostadsbyggande

Det är först i samband med beslut om bygglov, inklusive påföljande start- och slutbesked, som det går att följa upp hur många bostäder som verkligen har kommit till under en viss tidsperiod. Av den anledningen omfattar uppföljningen i nuläget även givna startbesked. Uppföljningen av startbeskeden samordnas med kommunens ansökan om regeringsbidraget för ökat bostadsbyggande.

Bidraget ska sökas senast den 1 oktober varje år och cirka 3,6 miljarder fördelas de två första åren. Bidraget kommer senare att fördelas mellan bidragsberättigade kommuner. Boverkets handlägger bidragsansökningar och administrerar bidraget. Nacka kommun uppfyller villkoren för att få söka bidraget. Nacka kommuns byggbonus för perioden 1 augusti 2015 -31 juli 2016 blev 32 Mkr.

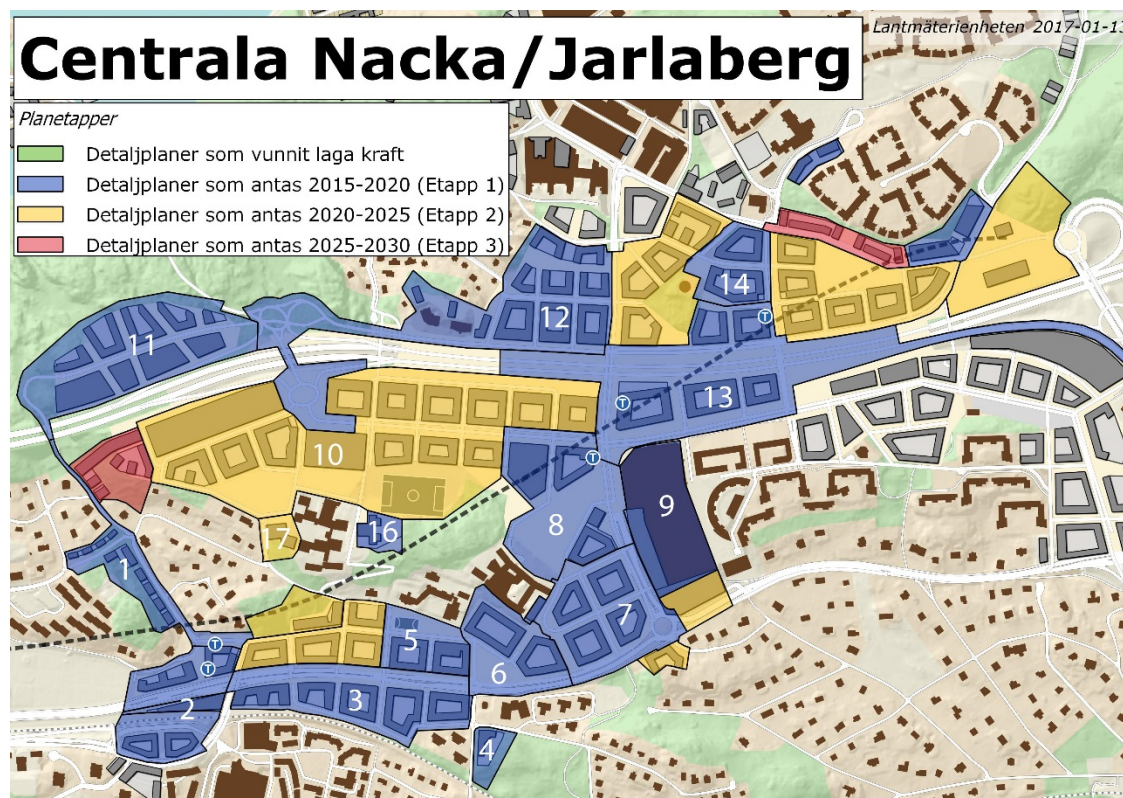
En genomgång av givna startbesked i Nacka visar att 1 505 bostäder tillkommit mellan den 1 januari 2016 och den 23 december 2017.

4 Nuläge

Detta avsnitt syftar till att visuellt beskriva läget i ett stort antal pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt. Fokus har legat på att få fram uppgifter för antagande av detaljplan, byggstart och inflyttningsstart. En samlad bedömning av alla de uppgifter som framgår i tabellerna under detta avsnitt är att tidsangivelserna är optimistiska. Parallellt med sammanställningen av denna uppföljningsrapport med tillhörande bedömningar har det löpande kommit fram uppgifter som i förlängningen indikerar revideringar av tidplanerina framåt i tiden för ett antal större projekt. Det är dock viktigt att påpeka att de uppgifter som syns i tabellerna nedan är de senaste som finns knutna till respektive projekt och att alla antaganden är prognoser, vilka har en större osäkerhet desto längre fram i tiden de avser.

Kartor, där läget i respektive projekt framgår, har tagits fram för följande områden: Centrala Nacka, Sickla- Plania, Bergs gård, Kvarnholmen, Nacka strand, Henriksdal, Älta centrum och Orminge centrum. Kommande uppföljningar kommer att kompletteras med kartor för Saltsjöbadens centrum, ca 1 000 bostäder och Fisksätra, ca 500 bostäder.

4.1 Centrala Nacka



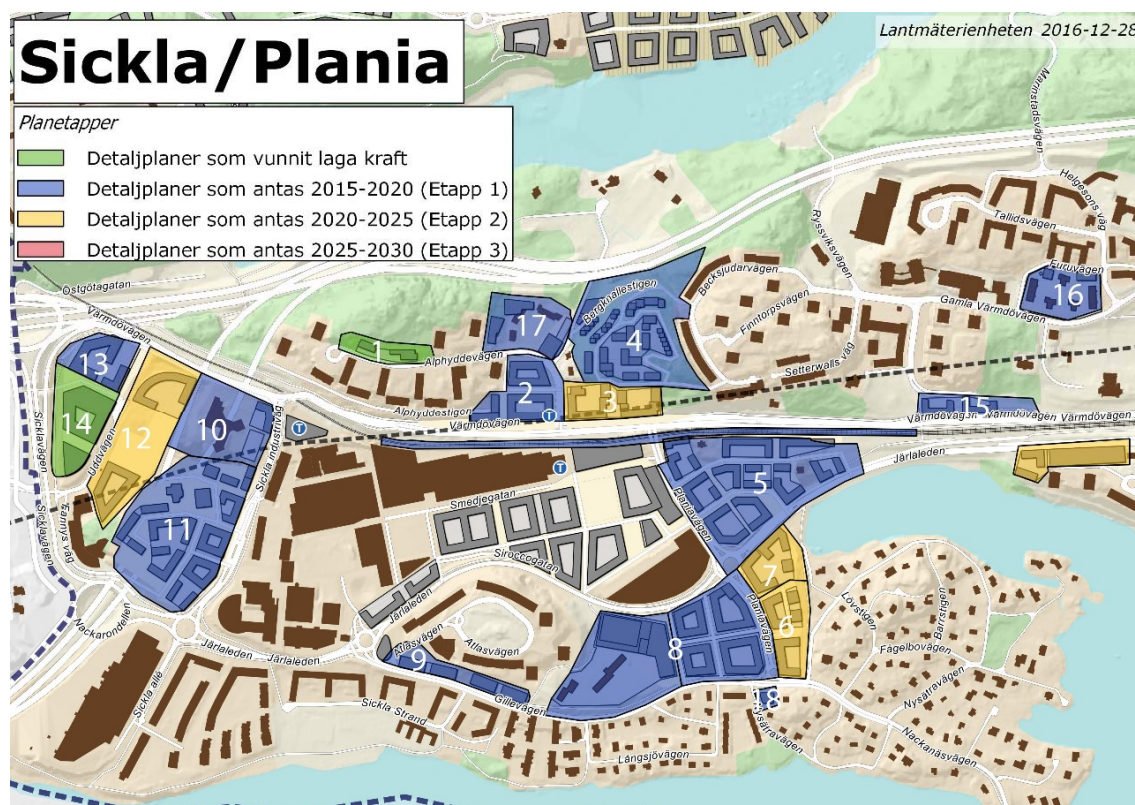
I centrala Nacka är ett stort antal projekt startade och går framåt, under 2017 planeras ett flertal plansamråd. Sammanlagt innehåller de startade stadsbyggnadsprojekten över 4 000 bostäder, vilket är fler bostäder i startade projekt än tidigare planerat.

Området kring Nacka sportcentrum och gymnasium är särskilt komplext eftersom många av verksamheterna ska flyttas inom området samt att verksamheter i närheten ska fungera under en utbyggnation. I vilka etapper som området ska planeras och byggas ut är därför osäkert.

	1 Birkavägen	2 Järla stationsområde	3 Rotorfabriken	4 Lillängens förskola
Antagande	2019, Q2	2018, Q1	2018, Q4	2019, Q2
Byggstart	2021, Q3	2019, Q1	2019, Q4	2019 Q4
Start inflyttning	2022, Q4	2022, Q1	2021, Q1	2021, Q3
Färdigställt	2023	2023	2024	2021
Bostäder	250	500	500	0

	5 G:a Kristallen	6 Nya gatan Elverkshuset	7 Nya Gatan Stadshusområdet	8 Kulturcentrum & stadspark
Antagande	2022, Q2	2018, Q2	2017, Q4	2019, Q2
Byggstart	2023, Q2	2019, Q1	2019, Q1	2019 Q3
Start inflyttning	2024, Q2	2021, Q1	2021, Q1	2021 Q2
Färdigställt	2025	2022	2024	2022
Bostäder	200	450	600	100
	9 Nacka Forum	10 Nacka sportcentrum & gymnasium	11 Ryssbergen	12 Östra Vikdalen
Antagande	2019, Q2	2020-2025	2018, Q2	2019, Q1
Byggstart	2019, Q4	2020-2030	2019, Q2	2019, Q3
Start inflyttning	2021, Q2	2021-2030	2020, Q4	2022, Q4
Färdigställande	2022	2030	2021	2026
Bostäder	100	750	400	550
	13 Överdäckning Värmdöleden	14 Enspännar- vägen	16 Kristallens förskola (nya)	17 Utbyggnad Eklidens skola
Antagande	2020, Q1	2018, Q2	2017, Q2	2010-2025
Byggstart	2026, Q1 (avser bostäderna)	2019, Q3	2017, Q4	2020-2025
Start inflyttning	2027, Q1	2020, Q2	2019, Q2	2022
Färdigställande	2030	2021	2019	2025
Bostäder	350	325	0	0

4.2 Sickla-Plania



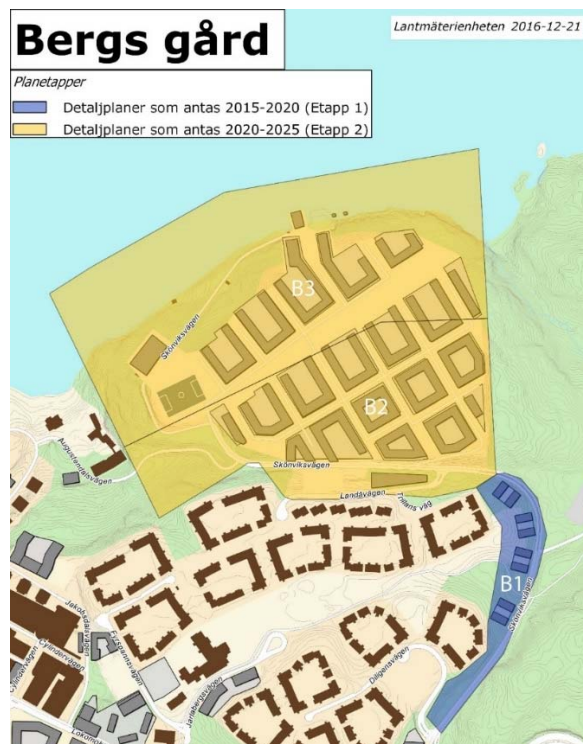
Inom Sickla-Plania är detaljplaneprogrammet för Plania nu antaget. Många projekt pågår, de flesta i detaljplaneskede men det pågår även utbyggnad. Ett antal plansamråd planeras under 2017. Ramavtalsförhandlingar pågår med flera exploitörer, när avtalen är klara kommer flera nya projekt att kunna startas.

Byggskedet innebär stora utmaningar i Sickla-Plania, framför allt vid platsen för Saltsjöbanans upphöjning. Mycket ska byggas samtidigt på samma plats. Arbete pågår för att få ihop projektens tidplaner med tidplan för tunnelbanan. På denna plats utreds även möjligheten att bygga Östlig förbindelse. Utmaningarna i byggskedet kan påverka projektens tidplaner. I Planiaområdet är marken förorenad, vilket kan påverka tidplaner och utbyggnadsetapper.

	1 Studentbostäder Alphyddan	2 Bakaxeln	3 Svindersberg 2	4 Svindersberg 1
Antagande	2015	2019, Q2	2025, Q2	2019, Q1
Byggstart	2017, Q1	2022, Q3	2026, Q2	2020, Q1
Start inflyttning	2018, Q2	2024, Q3	2027, Q4	2022, Q1
Färdigställt	2018	2027	2029	2022
Bostäder	230	350	270	230

	5 Sodafabriken	6 Kolfabriken 1	7 Kolfabriken 2	8 Sydvästra Plania
Antagande	2019, Q2	2021, Q1	2025, Q1	2018, Q4
Byggstart	2019, Q4	2022, Q2	2026, Q2	2023, Q3
Start inflyttning	2020, Q4	2024, Q2	2028, Q2	2025, Q3
Färdigställt	2023	2026	2030	2026
Bostäder	600	150	150	380
	9 Gillevägen- Atlasvägen	10 Quality Hotel	11 Nobelberget	12
Antagande	2018, Q2	2019, Q4	2017, Q4	2025, Q2
Byggstart	2019, Q2	2021, Q1	2018, Q4	2026, Q2
Start inflyttning	2020, Q4	2022, Q4	2020, Q1	2027, Q2
Färdigställt	2021	2024	2023	2029
Bostäder	100	150	600	100
	13 Klinten	14 Kontor Uddvägen	15	16 Furuvägen
Antagande	2019, Q2	2015	2024	2017, Q3
Byggstart	2020, Q2	2016, Q1	2025, Q2	2018, Q3
Start inflyttning	2022, Q1	2018, Q3	2026, Q2	2020, Q1
Färdigställt	2023	2019	2028	2020
Bostäder	200	0	150	25
	17 Svindersviks skola/förskola	18 Gillevägen/ Planiavägen		
Antagande	2018, Q1	2017, Q4		
Byggstart	2019	2018, Q3		
Start inflyttning	2021	2020, Q1		
Färdigställt	2022	2020		
Bostäder	0	18		

4.3 Bergs gård

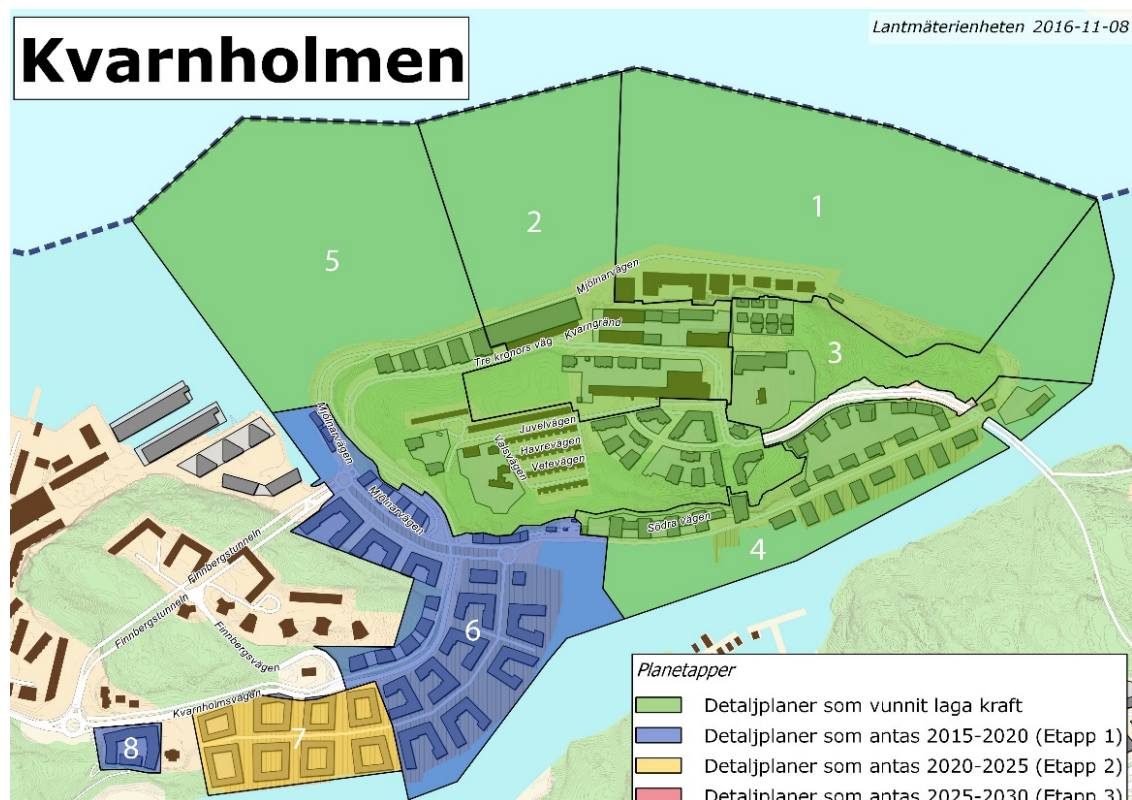


Tidplanen följer i allt väsentligt startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet som tar sin utgångspunkt i det uppsagda tomträttsavtalet med Circle K Sverige AB. Tidplanen kan dock komma att förskjutas med anledning av den pågående rättsprocessen mellan kommunen och Circle K avseende uppsägningen av tomträttsavtalet. Detaljplaner kommer att antas först efter att uppsägningen har vunnit laga kraft.

Vid en nedläggning av oljedepån i Bergs gård kommer hanteringen av de produkter som hanteras där att omfördelas till andra depåer i regionen. Olika aktörer kan behöva viss tid för omställning och avveckling. Planeringen av området kommer att ta hänsyn till detta behov och säkerställa att en tidsbegränsad strukturerad avveckling av depåverksamheten möjliggörs parallellt med stadsbyggandet och omvandlingen av området till bostäder och verksamheter. Detta kan få viss påverkan på tidplanen, den etappvisa planeringen och vilka områden som bäst ianspråkats för bebyggelse först.

	B1	B2	B3
Antagande	2020	2022	2024
Byggstart	2021	2023	2027
Start inflyttning	2022	2024	2028
Färdigställt	2024	2028	2030
Bostäder	150	700	1150

4.4 Kvarnholmen



	1	2	3	4
Antagande	2009	2010	2011	2015
Byggstart	2010	2011	2015	2018, Q3
Start inflyttning	2012	2013	2017, Q2	2019, Q4
Färdigställt	2015	2018	2017	2023
Bostäder	240	330	220	700
	5	6	7	8
Antagande	2015	2019, Q3	2021, Q5	2019, Q1
Byggstart	2016, Q1	2020, Q2	2025, Q1	2019, Q3
Start inflyttning	2021, Q1	2024, Q1	2027, Q1	2024, Q1
Färdigställt	2022	2028	2030	2026
Bostäder	550	1 000	500	100

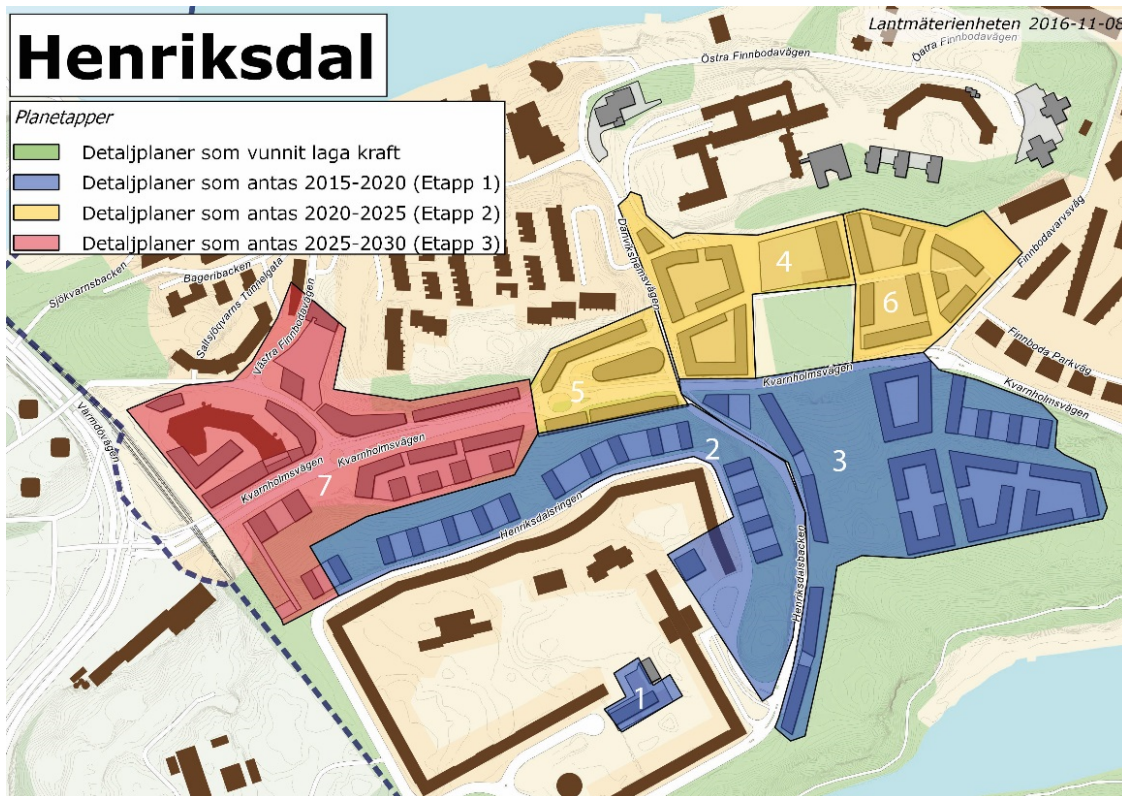
4.5 Nacka strand



I Nacka strand är 5 av 7 projekt startade och de sista två projekten startas upp under 2017. Under 2017 fortsätter utbyggnaden i två projekt, första inflytt sker i ett av projekten, antagande beräknas ske för två detaljplaner och en detaljplan beräknas ställas ut på plansamråd under året. Sammanlagt innehåller Nacka strand cirka 1 700 bostäder, varav ca 500 bostäder redan har vunnit laga kraft och ca 700 bostäder antas under 2017.

	1	2	3	4
Antagande	2015	2015	2017, Q3	2017, Q4
Byggstart	2016, Q4	2015	2019, Q1	2019, Q5
Start inflyttning	2018, Q3	2017, Q3	2020, Q3	2021, Q5
Färdigställt	2020	2019	2023	2024
Bostäder	270	200	320	400
	5	6	7	
Antagande	2019, Q2	2019, Q3	2019, Q3	
Byggstart	2021, Q1	2021, Q1	2021, Q1	
Start inflyttning	2023	2022, Q3	2022, Q3	
Färdigställt	2024	2024	2023	
Bostäder	175	110	250	

4.6 Henriksdal



	1	2	3	4
Antagande	2019, Q4	2019, Q1	2021, Q2	2022, Q4
Byggstart	2021, Q2	2020, Q3	2022, Q2	2023, Q3
Start inflyttning	2022, Q2	2021, Q4	2023, Q2	2024, Q4
Färdigställt	2022	2023	2025	2025
Bostäder	40	410	500	200
	5	6	7	
Antagande	2022, Q4	2022, Q4	2026, Q5	
Byggstart	2024, Q2	2024, Q3	2027, Q3	
Start inflyttning	2025, Q2	2025, Q4	2028, Q4	
Färdigställt	2025	2026	2029	
Bostäder	100	300	100	

4.7 Älta centrum

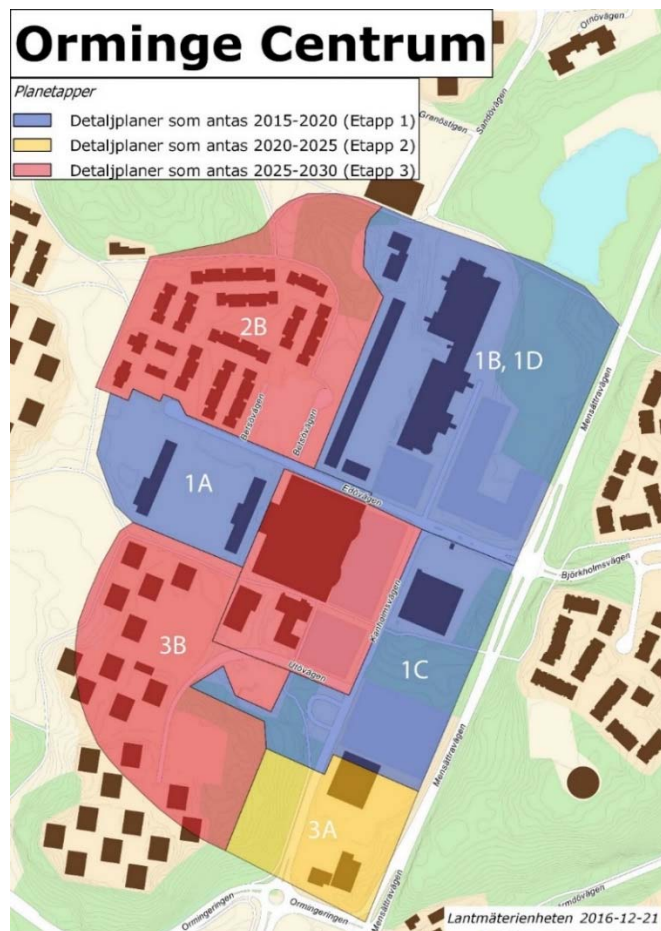


I Älta Centrum har ett första plansamråd hållits och avser en kommunal förskola om 8-10 avdelningar på Oxelvägen. Stadsbyggnadsprojektet i centrum har startat och går framåt, under 2017 planeras plansamråd. Stadsbyggnadsprojektet innehåller cirka 900 bostäder.

Teknisk förstudie genomförs för närvarande och kommer att ligga till grund för detaljplanarbetet, kommande projektering och genomförandet av allmänna anläggningar.

	A Älta centrum dpl 1	B Älta centrum dpl 2	C Fläderparken (fd Stensborgsskolan)	D Parken bakom skivhusen
Antagande	2018, Q1	2018, Q1	2022	2020
Byggstart	2018, Q2	2018, Q2	2023	2021
Start inflyttning	2021	2021	2025	2023
Färdigställt	2024	2026	2027	2024
Bostäder	430	470	250	75
	E Solvägen (förskola)	F Ältavägen norra	G Ältavägen södra	H Södra Stensö
Antagande	2019	2019	2019	2023
Byggstart	2020	2020	2020	2024
Start inflyttning	2022	2022	2024	2026
Färdigställt	2022	2023	2025	2029
Bostäder	0	100	75	250
	I Gränskvarter	J Stavsborgsskolan	A (förskola) Oxelvägen	
Antagande	2023	2019	2017	
Byggstart	2024	2020	2017	
Start inflyttning	2026	2022	2018	
Färdigställt	2029	2024	2019	
Bostäder	200	0	0	

4.8 Orminge centrum



I Orminge Centrum är alla projekt i etapp 1 startade och går framåt. Under 2017 planeras plansamråd att genomföras för samtliga. Sammanlagt innehåller de startade stadsbyggnadsprojekten cirka 1 000 bostäder, vilket följer projektets planering. Markanvisning av ett parkeringshus för infartsparkering med handel och bostäder kommer att markanvisas till byggherre i mitten av januari 2017. Teknisk förstudie kommer att genomföras under första halvåret och sedan ligga till grund för detaljplanearbetet, kommande projektering och genomförandet av allmänna anläggningar.

	1A Nybacka	1B, 1D Ormingehus, Sarvträsk	1C Knutpunkten
Antagande	2018, Q1	2019, Q1	2018, Q4
Byggstart	2018	2019	2019
Start inflyttning	2020	2021	2021
Färdigställt	2022	2023	2023
Bostäder	200	400	400

	3A Kanholmsvägen	2B, 3B Utövägen, Edövägen	
Antagande	2024	2026	
Byggstart	2025	2027	
Start inflyttning	2027	2029	
Färdigställt	2029	2029	
Bostäder	240	140	

4.9 Övriga kommunen

Även utanför västra Sicklaön och våra kommundelscentra pågår det ett antal stora projekt som tillskapar ett större antal bostäder. Ett urval av projekt, som enbart dessa genererar drygt 3000, visas i tabellform nedan. I Tollare och Södra Hedvigslund har inflyttningen pågått under ett antal år.

	Furuvägen	Telegrafberget	Dalvägen/ Gustavsviksv.	Ektorps- rondellen
Antagande	2017, Q3	2015	2017, Q3	2015
Byggstart	2018, Q3	2016, Q3	2020	2017, Q2
Start inflyttning	2020, Q1	2018, Q1	2022	2018, Q2
Färdigställt	2020	2021	2022	2018
Bostäder	25	300	250	40

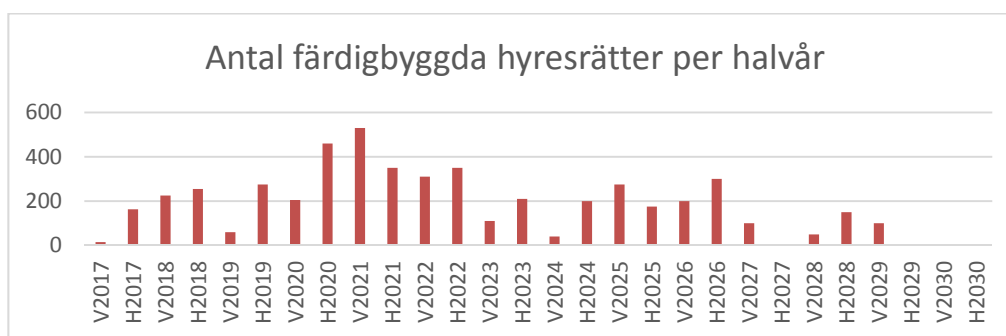
	Studentbostäder Ektorp	Södra Hedvigslund	Danvikshem	Graninge stiftsgård
Antagande	2015	2007	2015	2015
Byggstart	2017, Q1	2008	2017, Q4	2017, Q1
Start inflyttning	2018, Q1	2011	2019	2017, Q4
Färdigställt	2019	2017	2021	2019
Bostäder	200	425	137	180

	Tollare 1-3	Tollare 4	Talluddsv.	Ektorps centrum
Antagande	2010-2013	2014	2018, Q2	2019, Q1
Byggstart	2011, Q3	2017, Q4	2019, Q4	2020, Q3
Start inflyttning	2012, Q5	2018, Q4	2020, Q3	2022, Q1
Färdigställt	2020	2019	2020	2027
Bostäder	1075	50	50	225

5 Hyresrätter

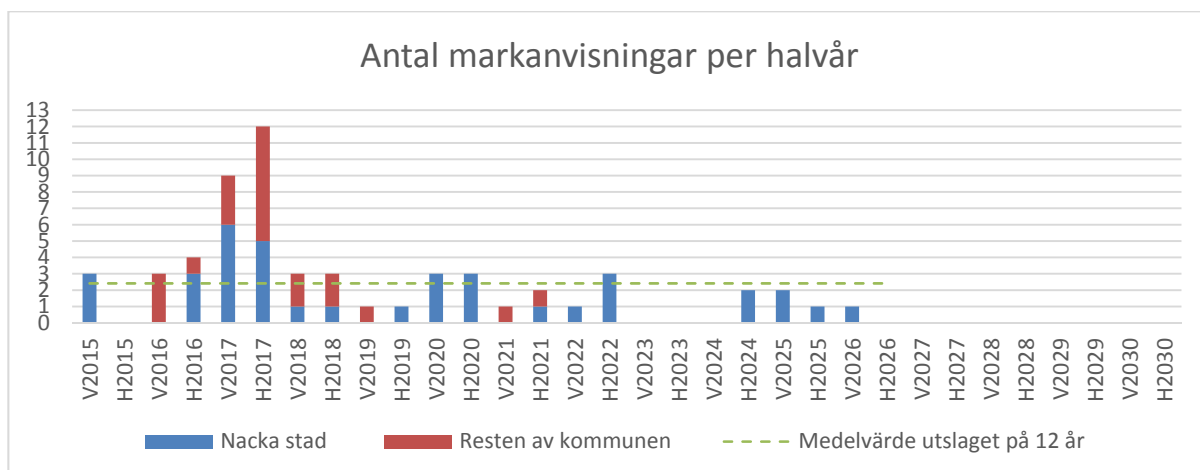
Kommunen har ett mål att en tredjedel av de tillkommande bostäderna på den kommunalt anvisade marken ska vara hyresrätter. Hyresrätter på kommunal mark skapas främst genom upplåtande av tomträtt.

Nedanstående diagram visar det kommande antalet färdigbyggda hyresrätter på kommunal och privat mark. Enheten för strategisk stadsutveckling har tagit fram en planeringsinriktning för lokaliseringen av de 2 800 hyresrätter som planeras byggas. Fördelningen av hyresrätterna har gjorts genom en avvägning av de fördelar som finns med att sprida hyresrätterna över hela kommunen och de ekonomiska fördelar som finns med att upplåta relativt billigare mark för hyresrätter. Markpriserna i de lokala centrumen är sannolikt mindre höga än i Nacka Stad.



6 Markanvisningar

Ett stort antal markanvisningar ska enligt nu gällande planering genomföras under 2017, se diagrammet nedan. Markanvisningarna är i dagsläget en relativt tidskrävande del av stadsbyggnadsprojekten och ska takten hållas och de övergripande målen nås, behöver markanvisningsprocessen påskyndas. 2017 kommer därför antalet direktanvisningar ökas, för att på detta sätt spara tid. För att få ett referenspris utförs i varje område först en markanvisningstävling med utvärdering endast på pris. Därefter kan markanvisningstävlingar med utvärdering på gestaltning göras för att få en mer varierad arkitektur.



7 Stadsutvecklingsekonomi i balans

En prognos baserad på samtliga pågående och planerade projekt visar en stadsutvecklingsekonomi i balans för hela perioden 2016-2030. Prognoser har även gjorts för tre femårsperioder. Den första femårsperioden som avser år 2016-2020 visar i nuläget på ett underskott. Period två och tre genererar ett överskott. I beräkningarna för den första perioden ingår delar av flera stora infrastrukturprojekt så som överdäckning av Väg 222 och en upphöjning av Saltsjöbanan. Även fortsatt arbete med kommunens förnyelseområden ingår i den första perioden. Dessa projekt har en stor negativ påverkan på prognosen för perioden.

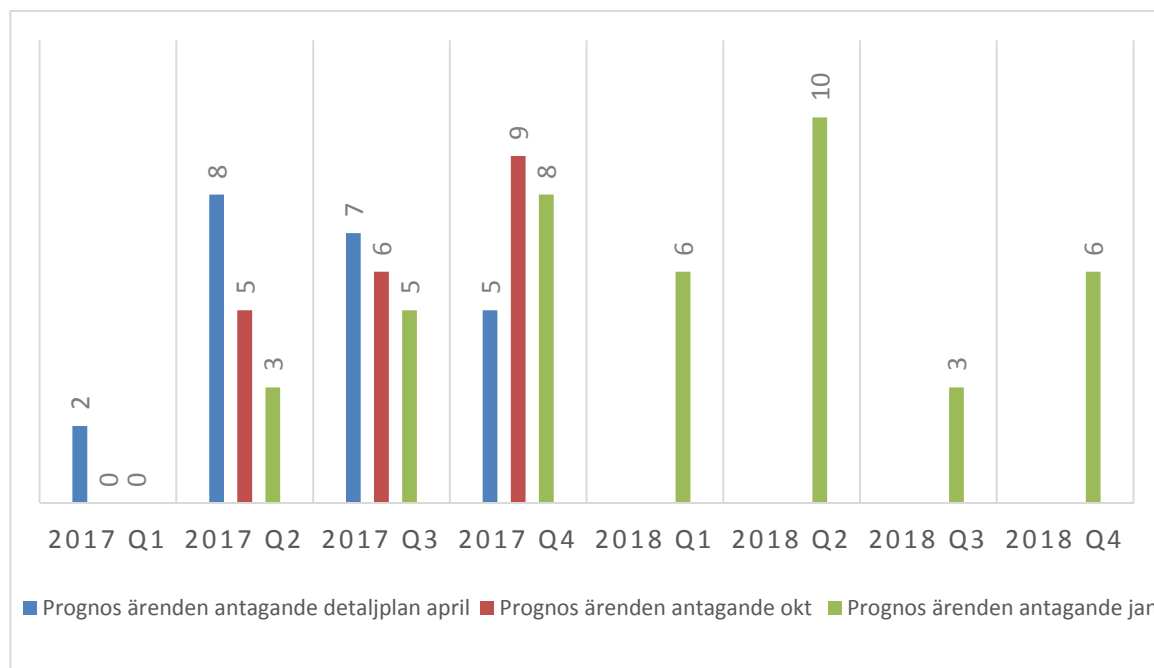
För att möjliggöra en stadsutvecklingsekonomi i balans för perioden 2017-2020 kan flera åtgärder vidtas. Ett alternativ är att göra förändringar i tidplanen och skjuta vissa projekt framåt till nästkommande femårsperiod. En förskjutning i tidplanen av infrastrukturprojekten kan medföra att bostäder färdigställs senare än beräknat och att det blir mer komplicerat att genomföra dessa projekt. Inte minst kan utbyggnaden av tunnelbanan komma att försvåras. Att skjuta på förnyelseplaneringen innebär att bostäder får vänta på kommunalt vatten och avlopp och att miljöproblem med individuella VA-lösningar kvarstår en längre tid. Nya byggrätter inom planerade förnyelseområden skjuts även framåt i tiden. Ambitionen att alla förnyelseplaner ska antas inom mandatperioden kommer inte att kunna klaras om planerna skjuts bortåt i tiden.

Att göra förändringar i tidplanen får därmed konsekvenser för kommunens måluppfyllnad om 20 000 bostäder och 15 000 nya arbetsplatser. Ett annat alternativ för att säkerställa en ekonomi i balans är att göra generella kostnadsbesparingar inom projekten. Under 2017 kommer en genomgång av möjligheterna att minska kostnaderna samt att öka intäkterna, för att säkerställa en ekonomi i balans, genomföras för den aktuella perioden.

8 Kommande ärenden i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU)

I uppföljningen ingår även att följa upp antal ärenden som kommer upp i KSSU samt när de planeras att tas upp för beslut. Fokus ligger i nuläget på tillstyrkan av planer på väg till antagande. Nedan visas ett diagram som indikerar en revidering av tidpunkterna för antagandet av ett antal detaljplaner, och där med även antalet ärenden under 2017, framåt i tiden. Även prognosen för antalet ärenden 2018 visas.

Prognos ärenden till KSSU avseende antagna detaljplaner 2017-2018



Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*

